

PUNCTUL NR. 22

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
**Modif. PUZ – ALEEA TEISANI (TARLA NR. 468) – PADUREA PUSTNICU –
PADUREA BANEASA, SECTOR 1**

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General și Raportul Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului ;

Luând în considerare raportul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și avizul Comisiei Juridice și de Disciplina din cadrul Consiliului General al municipiului București ;

Văzând avizele emise de :

- Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului CTUAT - DUAT a PMB : Aviz de urbanism nr. 6/1/10/20.02.2008;
- Administrația Națională "Apele Române" – Aviz nr. 1-B/15.01.2008;
- Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuinței : Aviz nr. 56/2008;
- Agenția Regională pentru Protecția Mediului București: Aviz nr. 2/16.01.2008 și adresa nr. 1669/24.03.2008;
- Autoritatea Aeronautică Civilă Română: Aviz nr. 17044/971/2007;
- Comisia de coordonare rețele a PMB: Aviz nr. 610108/2007;
- Comisia Tehnică de Circulație : Aviz nr. 715829/5821/2008;

Ținând seama de prevederile :

Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legii nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare ;

Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, modificată și completată ;

PUG – Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000.

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. c, art. 36 alin. 5 lit. c și art. 45 alin. 2 lit. e din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se supune aprobării Consiliului General al Municipiului București:

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1: Se aprobă Planul Urbanistic Zonal " Modif. PUZ – Aleea Teisani (Tarla nr. 468) – Padurea Pustnicu – Padurea Baneasa, sector 1"- pentru o suprafață de teren S=499346,99 mp teren proprietate persoana juridica.

- Conform PUG București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, amplasamentul se încadrează în Zona L1c – zonă destinată locuințelor individuale si partial Zona V6 – paduri de agrement.

Indicatori urbanistici : POTmax =45%; CUTmax =1,3; Rmaxh-P+2E.

Zona V6 – conform normelor specifice in vigoare.

Condiții de construire aprobate :

INDICATORI URBANISTICI :

U.T.R. 1 (A-P) : POTmax=30%-35% ; CUTmax=1,3-2,3; Rmaxh=P+2E – P+10E ;

U.T.R. 2 (A-I) : POTmax=70% ; CUTmax=3-4,5; Rmaxh=P+4E - P+12E;

U.T.R. 3 (A-F) : POTmax=30%-60% ; CUTmax=1,3-2; Rmaxh=P+2E ;

U.T.R. 4 (A-D) : POTmax=5%-35% ; CUTmax=0,2 – 0,7 ;

U.T.R. 5 (A-B) : POTmax=5% ; CUTmax=0,1- cu respectarea prevederilor PUG Municipiul Bucuresti si prevederilor legale in vigoare.

Hmax (cf. Aviz nr. 17044/2007 emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana) = 40 m

Zona V6 : se mentin prevederile PUG Municipiul Bucuresti si prevederile legale in vigoare .

FUNCȚIUNI :

- locuire, birouri, comert, alimentatie publica, expo, scoli, gradinite, biserica, parcuri, gradini, gospodarie comunala.

Art. 2: Prezenta documentație reprezintă regulament de urbanism si nu da dreptul la construire.

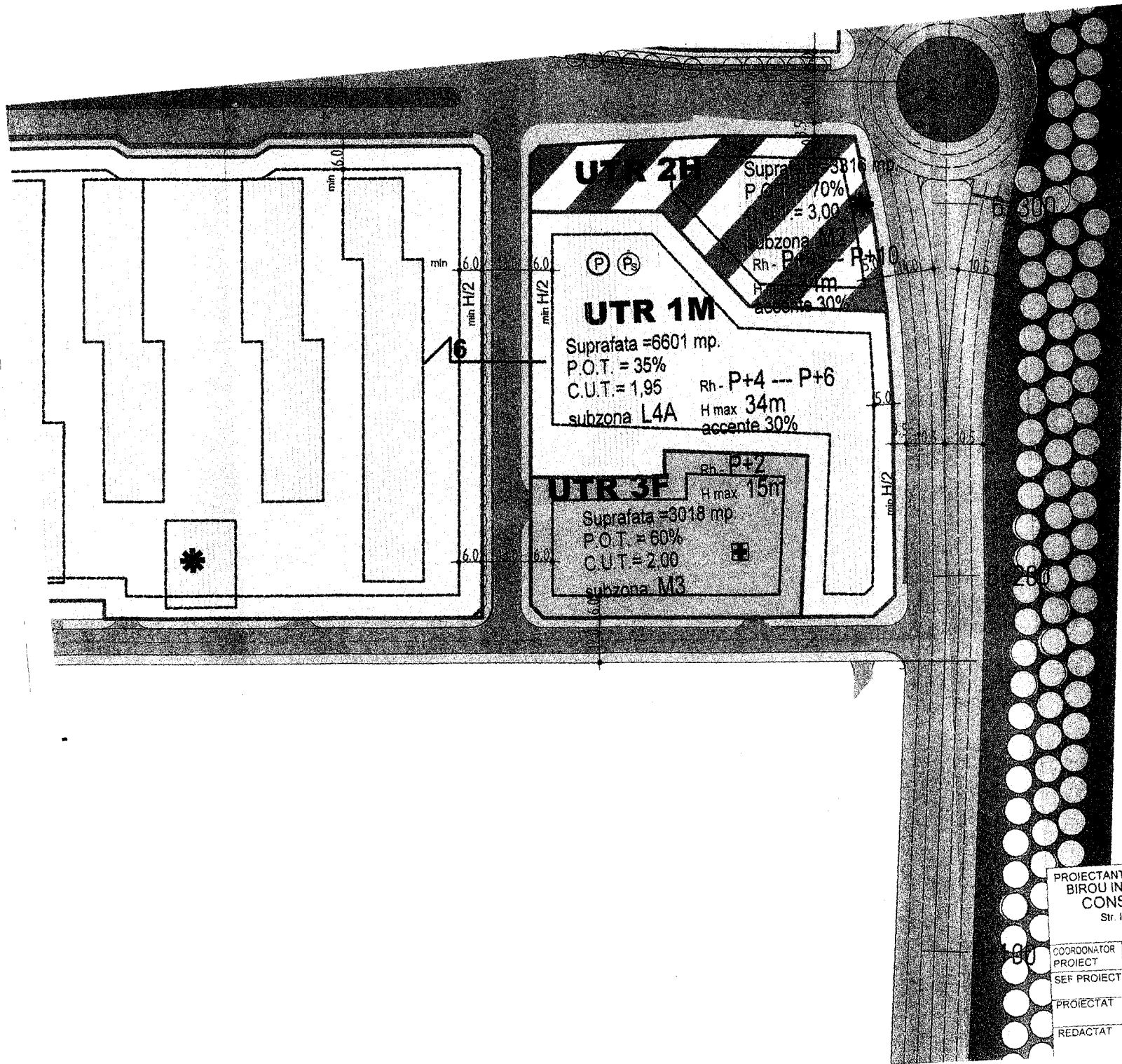
Art. 3 :Se abroga toate prevederile contrare cuprinse in proiectele urbanistice anterior aprobate.

Art. 4 :Perioada de valabilitate a prezentei documentații de urbanism este de 5(cinci) ani.

Aceasta hotărâre a fost aprobata în ședințaa Consiliului General al Municipiului București din data de

*PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MARIA ROXANA COSMA
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
București , 2008*

*SECRETAR GENERAL
TUDOR TOMA*



Aliniament - limita unei unitati UTR	
Limita edificabil- retregarea minima fata de limita aliniament	
FUNCTIUNI ADMISE	
Locuinte	
Comert	
Funcțiuni mixte (locuinte si comert)	
Utilitati	
Zona destinate gospodarie comunala	
Zona spatiilor pietonale - dale	
Spatii verzi de agrement	
Plantatii de aliniament propuse	
Accente de inaltime	
Invatamant	
Sanatate	
Culte	
Sport	
Parcaje	
Spatii de joaca copii	
Spatii verzi	
Piscina	
Spatii tehnice	
Statie de gaze	
Surse de apa subterana	
Statii de tratare a apei	
Statii epurare ape menajere	
Circulatii	
Circulatii carosabile	
Circulatii pietonale	

PROIECTANT BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CONSTANTIN DOBRE Str. IZBICENI nr. 69 sector 1 Bucuresti CNP. 138 080 140 0197		ANSAMBLU REZIDENTIAL GREENFIELD - BANEASA		F ₁ P ₁
COORDONATOR PROIECT		AMPLASAMENT: TARLA Nr.468 Str. ALEEA TEISANI, PADUREA PUSNICU PADUREA BANEASA, Sector 1 BUCURESTI		PRDIE 2/20
SEF PROIECT	Prof. Dr. Arh. CONSTANTIN DOBRE	BENEFICIAR: S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.		SCAR 1/1
PROIECTAT	Prof. Dr. Arh. TOMA OLTEANU	TITLUL PLANSEI: PLAN DE REGLEMENTARI		DATA IANUAR NR. PLA U3
REDACTAT	Arh. C. Simoc Arh. F. Cioponea			

PRIMAR GENERAL

Etaj: 1, cam. 101

tel.: 305 55 89; 305 55 90; 305 55 00 int. 1101

fax: 312 00 30

e-mail: primar@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

Primăria Municipiului București

EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

Modif. PUZ – ALEEA TEISANI (Tarla nr. 468) – PADUREA PUSTNICU- PADUREA BANEASA, SECTOR 1

Legea nr. 453/2001, pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor stipulează obligația administrației publice locale de a elibera certificate de urbanism și autorizații de construire pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate după cum urmează :

- pentru terenuri amplasate în localități, pe baza planurilor urbanistice (PUZ, PUD) aprobate și a regulamentelor aferente acestora .

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000 – terenul se încadrează în Zona L1c – zona destinată locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclavile neconstruite și parțial Zona V6 – păduri de agrement.

Indicatori urbanistici: Zona L1c: POT_{max}=45%; CUT_{max}=1,3; R_{max}=P+2E;

Zona V6 : conform normelor specifice în vigoare .

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI CTUAT-PMB:

FUNȚIUNI AVIZATE :

- locuire, birouri, comerț, alimentație publică, expo, școli , grădinițe, biserică, parcuri , grădini, gospodărie comunala.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

U.T.R. 1 (A-P) : POT_{max}=30%-35% ; CUT_{max}=1,3-2,3; R_{max}=P+2E – P+10E ;

U.T.R. 2 (A-I) : POT_{max}=70% ; CUT_{max}=3-4,5; R_{max}=P+4E - P+12E;

U.T.R. 3 (A-F) : POT_{max}=30%-60% ; CUT_{max}=1,3-2; R_{max}=P+2E ;

U.T.R. 4 (A-D) : POT_{max}=5%-35% ; CUT_{max}=0,2 – 0,7 ;

U.T.R. 5 (A-B) : POT_{max}=5% ; CUT_{max}=0,1- cu respectarea prevederilor PUG Municipiul București și prevederilor legale în vigoare.

H_{max} (cf. Aviz nr. 17044/2007 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română) = 40 m

Zona V6 : se mențin prevederile PUG Municipiul București și prevederile legale în vigoare .

Planul Urbanistic Zonal, având avizul Comisiei Tehnice de Urbanism (CTUAT-PMB) și alte avize solicitate conform prevederilor legale în vigoare, conform prevederilor art. 45 alin. 2, lit. e, art. 36 alin. 2 lit. c și art. 36 alin. 5 lit. c din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, se supune dezbaterii și aprobării Consiliului General al Municipiului .

În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbateră și aprobare alăturatul proiect de hotărâre .

PRIMAR GENERAL

ADRIEAN YADREANU



DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA
TERITORIULUI
etaj: 2, cam. 203
tel.: 305 55 68; 305 55 00 int. 1203
fax: 305 55 68
e-mail: urbanism@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

Primăria Municipiului București

Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

Avizat,
Viceprimar General
Grigore Ioan Popa

RAPORT
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
Modif. PUZ – ALEEA TEISANI (Tarla nr. 468) – PADUREA PUSTNICU-
PADUREA BANEASA, SECTOR 1



Legea nr. 453/2001, pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor stipulează obligația administrației publice locale de a elibera certificate de urbanism și autorizații de construire pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate după cum urmează :

- pentru terenuri amplasate în localități, pe baza planurilor urbanistice (PUZ, PUD) aprobate și a regulamentelor aferente acestora .

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000 – terenul se încadrează în Zona L1c – zona destinată locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclavile neconstruite și parțial Zona V6 – păduri de agrement.

Indicatori urbanistici: Zona L1c: POT_{max}=45%; CUT_{max}=1,3; R_{max}=P+2E;
Zona V6 : conform normelor specifice în vigoare .

INDICATORI URBANISTICI AVIZATI CTUAT-PMB:

FUNȚIUNI AVIZATE :

- locuire, birouri, comerț, alimentație publică, expo, școli , grădinițe, biserică, parcuri , grădini, gospodărie comună.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

U.T.R. 1 (A-P) : POT_{max}=30%-35% ; CUT_{max}=1,3-2,3; R_{max}=P+2E – P+10E;

U.T.R. 2 (A-I) : POT_{max}=70% ; CUT_{max}=3-4,5; R_{max}=P+4E - P+12E;

U.T.R. 3 (A-F): POT_{max}=30%-60% ; CUT_{max}=1,3-2; R_{max}=P+2E;

U.T.R. 4 (A-D) : POT_{max}=5%-35% ; CUT_{max}=0,2 – 0,7;

U.T.R. 5 (A-B) : POT_{max}=5% ; CUT_{max}=0,1- cu respectarea prevederilor PUG Municipiul București și prevederilor legale în vigoare.

H_{max} (cf. Aviz nr. 17044/2007 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română) = 40 m

Zona V6 : se mențin prevederile PUG Municipiul București și prevederile legale în vigoare .

Planul Urbanistic Zonal, având avizul Comisiei Tehnice de Urbanism (CTUAT-PMB) și alte avize solicitate conform prevederilor legale în vigoare, conform prevederilor art. 45 alin. 2, lit. e, art. 36 alin. 2 lit. c și art. 36 alin. 5 lit. c din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, se supune dezbaterii și aprobării Consiliului General al Municipiului .

Certificăm faptul că documentația prezentată spre aprobare C.G.M.B. conține toate avizele solicitate prin Avizul de urbanism nr. 6/1/10/20.02.2008.

**Arhitect șef al municipiului București,
Arh. Adrian Bold**



Primăria Municipiului București

Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România
Tel.: 305 55 20; tel. centrală: 305 55 00 int. 1125; fax: 305 55 10
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Nr. 704094; 709376/29.02.2008

AVIZ DE URBANISM nr. 6/1/10/20.02.2008

PUZ – Modificare PUZ – Aleea Teisani(Tarla nr. 468) – Padurea Pusnicu-Padurea Baneasa, Sector 1

BENEFICIAR: SC IMPACT DEVELOPER&CONTRACTOR SA

ELABORATOR: BIA ARH. CONSTANTIN DOBRE

SUPRAFAȚA STUDIATĂ prin PUZ: S – 499346,99 mp teren proprietate persoana juridica.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona studiata prin PUZ se afla in partea de Nord a Municipiului Bucuresti, cuprinsa intre Padurea Baneasa-Padurea Tunari-Aleea Teisani, sectorul 1.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Bucuresti, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000 – terenul se incadreaza in Zona L1c – zona destinata locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi sau in enclavale neconstruite si partial Zona V6 – paduri de agrement.

Indicatori urbanistici: Zona L1c: POTmax=45%; CUTmax=1,3; Rmah=P+2E;

Zona V6 : conform normelor specifice in vigoare .

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, CONFIGURATIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE ȘI ANEXEI DE PE VERSO

FUNCȚIUNI AVIZATE :

- locuire, birouri, comerț, alimentație publică, expo, școli , grădinite, biserică, parcuri , grădini, gospodărie comună.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

U.T.R. 1 (A-P) : POTmax=30%-35% ; CUTmax=1,3-2,3; Rmaxh=P+2E – P+10E ;

U.T.R. 2 (A-I) : POTmax=70% ; CUTmax=3-4,5; Rmaxh=P+4E - P+12E;

U.T.R. 3 (A-F) : POTmax=30%-60% ; CUTmax=1,3-2; Rmaxh=P+2E ;

U.T.R. 4 (A-D) : POTmax=5%-35% ; CUTmax=0,2 – 0,7 ;

U.T.R. 5 (A-B) : POTmax=5% ; CUTmax=0,1- cu respectarea prevederilor PUG Municipiul Bucuresti si prevederilor legale in vigoare.

Zona V6 : se mentin prevederile PUG Municipiul Bucuresti si prevederile legale in vigoare .

CIRCULAȚII, ACCESE: se vor respecta prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație .

ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU APROBARE: Aviz Comisia de coordonări lucrări edilitare -PMB, Aviz Agenția Regională pentru Protecția Mediului București, Aviz Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuinței, Aviz Comisia Tehnică de Circulație - PMB, Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aviz Gospodărie a Apelor - A.N. "Apele Române", Acordul comun (SRI, MAI, MapN), alte avize conform legislației în vigoare.

* **Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii avizului.**

* **La nivel de A.C. se vor respecta prevederile O.M.T.C.T. nr. 1730/21.09.2006.**

Prezentul aviz modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism avizate anterior, este valabil 5 (cinci) ani și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism.

Certificatul de urbanism se va elibera respectând datele tehnice solicitate prin acest aviz.

Șef serviciu,
ing. Ioana Balaurea

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ADRIAN BOLD

Intocmit
ing. Victor Măneș

FPS-21-01/6

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI:
arh. Doina Cristea, arh. Alexandru Beldiman, arh. Șerban Sturdza, arh. Constantin Enache,
arh. Dan Marin, arh. Dorin Ștefan, arh. Viorel Hurduc

ANEXA LA AVIZUL DE URBANISM

- Număr minim locuri de parcare =
- Se interzice ocuparea, rezervarea, închirierea locurilor de parcare sau orice altă formă de servitute în dauna domeniului public, reprezentat în principal de trotuare, străzi sau fâșii plantate.
- **H max.** reprezintă cota ultimului element construit sau instalat (de ex. chillere, copertine).
- **ALINIERE** reprezintă perimetrul maxim al construcțiilor inclusiv balcoane, terase, bowindowuri.
- **POT** reprezintă suprafața proiecției construcției pe sol, inclusiv balcoane, console, etc., raportată la suprafața terenului rezultată prin noile aliniamente stabilite prin PUZ., respectiv a UTR destinată construirii.
- **CUT** reprezintă suma suprafeței etajelor, inclusiv balcoane, terase circulabile acoperite sau etaje tehnice, raportată la suprafața terenului rezultată prin noile aliniamente stabilite prin PUZ., respectiv a UTR destinată construirii.
- **ETAJ RETRAS** se dimensionează la max. 60% din suprafața edificabilă cu condiția unor retrageri minime pe tot perimetrul de 2 m. cu excepția calcanelor precum și cu condiția alinierii la retragerea construcției vecine adiacente. Se interzice suplimentarea suprafețelor construite pentru realizarea etajelor tehnice sau a altor funcțiuni conexe în afara celor cuprinse în calculul CUT și Hmax.
- Se interzice amplasarea pe construcții, în incintă sau pe împrejurimi a firmelor mai mari de 1 mp., sau a reclamelor publicitare de orice fel.
- Se interzice montarea pe fațadele vizibile dinspre străzi sau circulațiile publice a aparatelor de climatizare, antenelor de orice fel, precum și a cablurilor aeriene pentru telecomunicații, alimentare cu energie sau transmisiei de date.
- Se interzic materialele de fațadă tâmplărie sau învelitoare colorate strident, cu excepția materialelor naturale, culorile premise fiind din gama alb, gri, bej, ocru, pentru alte combinații cromatice fiind necesară avizarea în cadrul CTUAT a studiilor de culoare speciale.
- Se interzice mansardarea construcțiilor proiectate inițial cu acoperire în terasă, precum și modificarea pantelor acoperișurilor existente, în afara studiilor special avizate de CTUAT.
- Autorizarea împrejurimilor este permisă numai pe noile aliniamente stabilite prin PUZ.
- Prezentul aviz este însoțit de ilustrarea de temă cuprinzând modul de conformare volumetrică, tratarea fațadelor, organizarea principalelor funcțiuni și a parcării autovehiculelor, care face parte integrantă din conținutul său.
- Nerespectarea condițiilor menționate mai sus atrage nulitatea absolută a avizului de urbanism.



ADMINISTRATIA NATIONALA "APELE ROMANE"
Directia Apelor ARGES - VEDEA

Sistemul de Gospodarire a Apelor Ilfov - Bucuresti

www.ifbucwater.ro; Cod fiscal: RO 18293604/19.01.2006;

COD IBAN RO87TREZ 7065025XXX004889

Splaiul Independentei nr.294, sector 6 - BUCURESTI

Fax:318.22.20;318.22.28;Tel: 318.22.29;318.11.19;318.44.46



AVIZ DE GOSPODARIRE A APELOR

Nr.1 - B din 15.01.2008

privind: "PUZ ANSAMBLU REZIDENTIAL - Padurea Pustnicu – Sos.de Centura - Aleea Teisani",
sector 1, Bucuresti

COD CADASTRAL X – 1.025.18

DATE GENERALE

Solicitant aviz: S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
Denumire lucrare: „PUZ ANSAMBLU REZIDENTIAL – Padurea Pustnicu – Sos.de Centura - Aleea Teisani”, sector 1, Bucuresti
Adresa inaintare: nr.6752/2007 catre A.N."APELE ROMANE", Directia Apelor Arges Vede, S.G.A. Ilfov - Bucuresti;
Beneficiari: Consiliul Local al Sectorului 1 si proprietarul terenului:
S.C. Impact Developer & Contractor S.A.;
Initiator lucrari: proprietarul terenului: S.C. Impact Developer & Contractor S.A;
Proiectant general: S.M. CONSULTING S.R.L.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA LUCRARI

Scopul lucrarii: schimbarea functiunii unei suprafete de teren de 583.700 mp si intocmirea Regulamentului Local de Urbanism. Pe aceasta suprafata urmeaza a se construi ansamblul rezidential Greenfield. Incadrarea in Schema cadru de amenajare a bazinului hidrografic si a prevederilor PUG Bucuresti. Lucrarea nu se inscrie in prevederile PUG oras Bucuresti, PUZ-ul mentionat in titlu completand propunerile PUG.

SITUATIA EXISTENTA

In prezent suprafata de teren de 583.700 mp pentru care a fost elaborata documentatia PUZ, este libera de constructii, avand destinatia de teren agricol in intravilanul orasului Bucuresti.

ELEMENTE DE COORDONARE SI COOPERARE

Documentatia completeaza propunerile PUG Bucuresti si propunerile de dezvoltare. Nu au fost emise acte de reglementare anterioare referitoare la aceasta lucrare.

Urmare solicitarii si documentatiei tehnice inaintate, cu adresa nr.6752/2007, tinand seama de prevederile Schemei de amenajare complexa a bazinului hidrografic Arges, in conformitate cu prevederile Legii Apelor nr.107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare si ale Ordinului nr. 662/2006 al ministrului mediului si gospodarii apelor, privind procedura si competentele de emitere a avizelor si a autorizatiilor de gospodarire a apelor, se emite:

AVIZ DE GOSPODARIRE A APELOR

privind: "PUZ ANSAMBLU REZIDENTIAL - Padurea Pustnicu – Sos.de Centura - Aleea Teisani",
sector 1, Bucuresti

1. ORGANIZAREA ARHITECTURAL URBANISTICA

Organizarea arhitectural urbanistica a unei suprafete de 583.700 mp si accesul rutier din Str.Padurea Neagra, respectiv Aleea Privighetorii, suprafata care va cuprinde zone functionale de tipul circulatii, locuire, comert, birouri, servicii si anexe, conform Certificatului de Urbanism nr.4236/171/T/35707 din 10.10.2007, emis de Primaria Sectorului 1 a Mun.Bucuresti.

2. DOTARI HIDROEDILITARE

2.1. Alimentare cu apa potabila: sursa de apa: reseaua publica de alimentare cu apa, ce va fi extinsa si in zona cartierului Greenfield, in cadrul proiectului „Alimentarea cu apa potabila si sistem de canalizare pentru zona rezidentiala din nordul Municipiului Bucuresti”, conform Acordului S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A. nr.28 din 09.01.2008.

Alimentarea cu apa pentru stingerea incendiilor se va face din sursa propusa.

Deficitul de apa potabila: se considera ca necesarul de apa poate fi asigurat integral din sursa mentionata pentru toate activitatile propuse prin PUZ.

2.2. Canalizare menajera: se propune ca apele uzate menajere sa fie colectate prin sistem local de canalizare si apoi sa fie evacuate in reseaua publica de canalizare, ce va fi extinsa si in zona cartierului Greenfield, in cadrul proiectului „Alimentarea cu apa potabila si sistem de canalizare pentru zona rezidentiala din nordul Municipiului Bucuresti”, conform Acordului S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A. nr.28 din 09.01.2008.

2.3. Canalizare pluviala: apele pluviale preepurate vor fi evacuate prin pompare in canalul de desecare Cd 22 din Amenajarea Tamas-Corbeanca-Otopeni-Tunari, conform acordului AN"IF"RA nr.4170 din 28.11.2007.

3. CONDITII SPECIALE

3.1. Indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere, evacuate in canalizarea publica, se vor incadra in limitele impuse prin H.G.R. nr.188/2002, Anexa 2-NTPA 002/2002, modificata si completata cu HG 352/2005.

3.2. Indicatorii de calitate ai apelor pluviale preepurate, evacuate in canalul de desecare Cd 22, se vor incadra in limitele impuse prin H.G.R. nr.188/2002, Anexa 3-NTPA 001/2002, modificata si completata cu HG 352/2005.

3.3. Pentru toate lucrarile de investitii ce vor avea legatura cu apele (alimentare cu apa, canalizare, statii de epurare, etc.) se vor solicita in mod obligatoriu avize de gospodarie a apelor pe baza unor documentatii tehnice intocmite conform normativelor in vigoare.

DIRECTOR,

Cristian Teodorescu

**SEF SERVICIU REGLEMENTARI
AVIZE, AUTORIZATII**

Daniel Stanciu
Daniel Stanciu

Intocmit:

Oana Nenu

Oana Nenu



**AGENȚIA REGIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI
BUCUREȘTI**



Aleea Lacul Morii, nr. 1, sectorul 6, cod 060841 București

Nr.1669/24.03.2008

Catre,

S.C IMPACT DEVELOPER& CONTRACTOR S.A,
Sos. Pipera- Tunari, nr. 4C jud. Ilfov, Oras Voluntari

Ca urmare a adresei dvs. inregistrata la ARPM Bucuresti cu nr. 1669/24.03.2008, referitor la modificarea Avizului de mediu nr. 2/16.01.2008 emis pentru PUZ –Aleea Teisani- Padurea Pusnicu – Padurea Baneasa, sector 1, in conditiile modificarii indicatorilor urbanistici intre UTR-uri, prin eliberarea unui nou Aviz de urbanism nr. 6/1/10/20.02.2008 de catre PMB-Directia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului, va comunicam ca, deoarece:

- alternativa PUZ- Aleea Teisani- Padurea Pusnicu – Padurea Baneasa, sector 1 aleasa in urma evaluarii de mediu **nu a fost modificata** mentinandu-se inaltimea maxima de 12 etaje si modul de amplasare a cladirilor fata de padurile inconjuratoare;
- toate datele care au stat la baza efectuarii Raportului de mediu **nu au fost modificate substantial** (indicatorii urbanistici prevazuti in Avizul de urbanism nr. 6/1/10/20.02.2008 reglementeaza inaltime maxime de 12 etaje – conform alternativei PUZ- aleasa in urma efectuarii evaluarii de mediu);
- problemele de mediu aparute ca urmare a implementarii PUZ– Aleea Teisani- Padurea Pusnicu-Padurea Baneasa au fost solutionate atat prin alegerea variantei optime a planului (integrarea obiectivelor PUZ in cadrul natural existent) cat si prin stabilirea programului de monitorizare a efectelor semnificative ale implementarii planului,

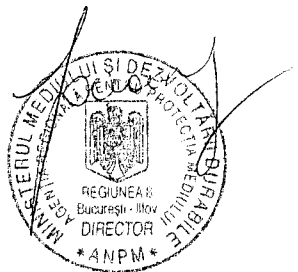
conditiile impuse prin Avizul de mediu nr. 2/16.01.2008 emis pentru PUZ –Aleea Teisani- Padurea Pusnicu – Padurea Baneasa, sector 1, raman valabile.

Avizul de mediu nr. 2/16.01.2008 ramane valabil si in conditiile eliberarii Avizului de urbanism 6/1/10/20.02.2008 de catre PMB-Directia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului.

Conf. H.G. 1076/2004, art. 27, alin. 3 titularul PUZ-ului are obligatia sa duca la indeplinit programul de monitorizare a efectelor asupra mediului, prevazut in Avizul de mediu nr. 2/16.01.2008.

Prezenta constituie punctul de vedere al autoritatii publice regionale pentru protectia mediului.

DIRECTOR EXECUTIV,
Chim. Simona Mihaela Saceanu



SEF SERVICIU AUTORIZARE SI
CONTROLUL CONFORMARII,
/Ing. Roxana Costache

INTOCMIT,
Ing. Elena Garban



AGENȚIA REGIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI
BUCUREȘTI



Aleea Lacul Morii, nr. 1, sectorul 5, cod 060841, București

Nr. 3497/270/16.01.2008

AVIZ DE MEDIU
Nr. 2 din 16.01.2008

Ca urmare a notificării adresate de **S.C IMPACT DEVELOPER& CONTRACTOR S.A.**, cu sediul jud. Ilfov, Oras Voluntari, Sos. Pipera- Tunari, nr. 4C inregistrata la A.R.P.M. Bucuresti cu nr. 3497/270/02.07.2007, completata cu nr. 5008/20.09.2007 si nr. 246/15.01.2008,

in urma analizei documentelor transmise si a verificarii,

in urma parcurgerii integrale a etapelor procedurale,

in baza Hotararii Guvernului nr. 368/2007 privind organizarea si functionarea Ministerului Mediului si Dezvoltarii Durabile, a Ordonantei de urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului, aprobata si modificata prin Legea 265/2006, in conformitate cu Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii pentru planuri si programe, se emite:

AVIZ

- pentru **PLANUL URBANISTIC ZONAL– Aleea Teisani (tarla nr. 468)- Padurea Pusnicu-Padurea Băneasa, sector 1**
- **promovat de:** S.C IMPACT DEVELOPER& CONTRACTOR S.A
- **in scopul adoptarii/aprobării:** condițiilor tehnice de amplasare a construcțiilor, regimului funcțional al terenurilor, a soluțiilor privind rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale, a echipării edilitare a zonei PUZ și a modului de racordare la rețeaua de utilități.
- **incadrare in teritoriu:** suprafața analizată și reglementată de PUZ este de **645042 mp** din care suprafața de **583993 mp** proprietate persoane juridice (conform Aviz de urbanism nr. 14/2/04.04.2007 emis de Primaria Municipiului Bucuresti, Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului) și este situată în partea de nord a Municipiului Bucuresti, fiind delimitată astfel:

- la Nord – Soseaua de centura a Municipiului Bucuresti;
- la Est - Padurea Tunari;
- la Sud și Nord-Nord-vest.–Padurea Baneasa.



Terenul se încadrează în Zona L1c destinată locuințelor individuale și colective mici cu regim de înălțime de maximum P+2E și, parțial, în Zona V6 – păduri de agrement.

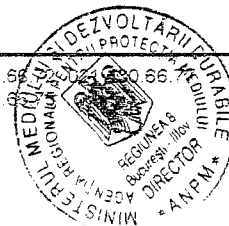
Zonificarea funcțională va genera următorul mod de utilizare a terenului (conform Aviz de urbanism nr. 14/2/04.04.2007 emis de Primăria Municipiului București, Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului):

- Funcțiunile propuse sunt locuire, birouri, comerț, alimentație publică, expo, școli, grădinite, biserică, parcuri, grădini, gospodărie comună;
- Indicatori urbanistici pentru terenul inclus în **Zona L1c**:
 - UTR1 L1a: POTmax = 45 %, CUTmax = 1,3, Rmaxh = P+2E – Hmax = 10 m;
 - UTR2 L3a: POTmax = 35 %, CUTmax = 1,3, Rmaxh = Ds+P+3E – Hmax = 14m cu accente de P+5E;
 - UTR3 L4a: POTmax = 35 %, CUTmax = 1,4, Rmaxh = P+7E – Hmax = 24 m;
 - UTR4 CB3: POTmax = 70 %, CUTmax = 4,5, Rmaxh = P+17E – Hmax = 66 m;
 - UTR5 M3: POTmax = 25 %, CUTmax = 0,75, Rmaxh = P+2E – Hmax = 14 m;
 - UTR6 V1a: POTmax = 15 %, CUTmax = 0,4;
 - UTR7 G1: POTmax = 50 %, CUTmax = 1,8, Hmax = 12 m cu excepția instalațiilor și a cosurilor.
- **Zona V6** nu se reglementează.

• **PLANUL URBANISTIC ZONAL– Aleea Teisani-Padurea Pusnicu-Padurea Baneasa are ca obiective principale:**

1.Zonificarea funcțională a ansamblului și valorificarea cadrului natural:

- Zonele funcționale principale sunt:
 - zona rezidențială- teritoriul ocupat cu construcțiile de locuit;
 - zona serviciilor și amenajărilor comunitare;
 - centrul constituit din clădirile de birouri și centru comercial.
- Relația zonei rezidențiale cu cadrul natural va consta în integrarea pădurilor în ansamblul rezidențial, prin realizarea de spații verzi plantate între grupările de locuințe;
- sunt prevăzute spații și amenajări, printre care:
 - realizarea unui lac în centrul ansamblului;
 - zona de agrement comunitară – parcul public;
 - un microrelief creat prin depunerea pământului din săpături, amenajat cu alei de plimbare și cu un amfiteatru gradinat pentru spectacole în aer liber;
 - sala de sport și piscină, terenuri de sport, etc.
 - terenuri cu locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport, piscine, spații plantate.



2. Circulatia

- Circulatia perimetrala se va face printr-un drum public nou realizat in prelungirea strazii Vadul Moldovei paralel cu latura estica a amplasamentului PUZ, conform proiectului Primariei Municipiului Bucuresti. Pentru realizarea acestuia S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. a cedat din proprietatea sa suprafata necesara;
- Circulatia din interiorul ansamblului consta din:
 - circulatia interioara constituita dintr-o retea de strazi ierarhizate ca importanta si ca profil transversal, compusa din artera principala mediana (de categoria I) si strazi de categoria a II a;
 - circulatia pietonala, piste pentru biciclete, conditii speciale pentru persoane cu handicap;
 - parcaje si garaje.

3. Echiparea edilitara

Echiptamentele edilitare vor consta din:

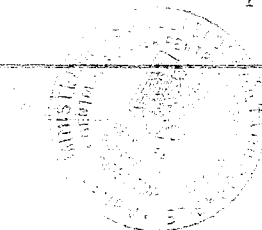
- retea de alimentare cu apa;
- retea de canalizare;
- retea de alimentare cu energie electrica;
- retea de distributie a gazelor naturale;
- retele de telefonie, cablu TV, Internet, etc.

Pentru fiecare dintre utilitatile necesare ansamblului se vor realiza retele interioare, conectate la retelele urbane care urmeaza sa fie extinse in zona.

4. Protectia mediului si a sanatatii populatiei

Se vor realiza urmatoarele:

- colectarea apelor uzate menajere din intreg ansamblul si evacuarea acestora in retea de canalizare municipala;
- colectarea si preepurarea apelor pluviale inainte de evacuarea in canalul de desecare;
- construirea arterelor de trafic perimetrare in incinta amplasamentului pentru a nu afecta ecosistemele forestiere din proximitate;
- imprejmuirea cu gard de delimitare a ansamblului rezidential pe laturile din proximitatea padurilor Tunari si Baneasa si imprejmuirea cu gard a enclavei impadurite pentru a se evita accesul direct si facil al rezidentilor, precum si eliminarea necontrolata a deseurilor in spatiile impadurite;
- utilizarea gazelor naturale drept combustibil pentru incalzirea spatiilor si pentru prepararea hranei si montarea de centrale termice in condensatie;
- prevederea de instalatii de captare mecanica a poluantilor din spatiile de parcare subterane de la locuintele colective si de la cladirile de birouri si evacuarea acestora prin cosuri de dispersie cu inaltime de 0,5 – 1 m



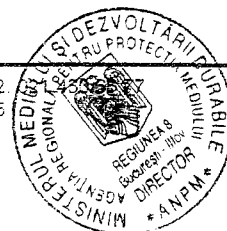
deasupra acoperisurilor/teraselor, în vederea asigurării unor condiții bune de dispersie în atmosferă;

- prevederea de instalații de evacuare mecanică centralizată a gazelor de ardere generate de centralele termice montate în locuințele semicolective și colective și în clădirile de birouri prin cosuri cu înălțimi de 0,5–1m deasupra acoperisurilor/teraselor, în vederea asigurării unor condiții bune de dispersie în atmosferă;
- asigurarea alimentării cu apă potabilă din rețeaua municipală;
- realizarea infrastructurii necesare unei gestionări corespunzătoare a deșeurilor municipale, inclusiv a celor periculoase de origine casnică, precum și pentru colectarea selectivă a deșeurilor reciclabile;
- realizarea de spații plantate pe 24–25 % din suprafața amplasamentului;
- amplasarea locuințelor în afara zonei de influență a traficului rutier și feroviar din proximitatea laturii de nord a amplasamentului, în vederea protejării populației la zgomotul, vibrațiile și poluarea aerului generate de aceste surse.

5. Construcțiile din cadrul ansamblului

Se vor realiza:

- construcțiile de locuințe, astfel:
 - locuințe individuale în construcții P+1E cu lot propriu, categorie în cadrul căreia există o varietate de dispunere în teritoriu, ce corespunde și unor nivele diferite de confort (însiruite, cuplate și izolate);
 - locuințe semicolective pe dală cu regim de înălțime P+2 – 3E, însiruite, cu spații de parcare la subsol;
 - locuințe colective în construcții cu regim de înălțime P+4 – 5E și P+7 – 10 E, în funcție de alternativă, cu sau fără servicii la parter, care, dat fiind interesul publicului pentru acest tip de locuințe, vor fi realizate la un standard ridicat prin introducerea unor elemente de confort specifice locuințelor individuale.
- pentru asigurarea relației zonei rezidențiale cu elementele naturale din interiorul ansamblului s-a prevăzut amplasarea locuințelor, astfel:
 - locuințele individuale cu lot propriu – în apropierea pădurilor din vecinătatea perimetrului PUZ;
 - locuințele semicolective pe dală – dispuse în lungul unor alei pietonale orientate spre zona comunitară de agrement a ansamblului;
 - locuințele colective – grupate în jurul unor spații amenajate cu parcuri, locuri de joacă pentru copii, piscine, perimetre plantate, etc.
- clădiri și amenajări de utilitate publică
 - Unități destinate alimentației publice - unități integrate spațiilor comerciale sau unități în construcții independente.



- Obiective pentru copii prescolari: -doua constructii pentru cresa – gradinita, în regim izolat si trei cresa la parterul unor locuinte colective unde a fost posibila amenajarea terenurilor exterioare si scoli generale;
- Dotari din domeniul sanitar - o policlinica amplasata în partea de sud-est a ansamblului.
- Transport în comun - linie de transport în comun (autobuze sau microbuze) si linie de transport în comun (microbuze) în interiorul ansamblului.
- Dotari din domeniul cultelor - o biserica ;
- Dotari pentru persoane de vârsta a treia- camin pentru batrâni, cu circa 120 de locuri, localizat în vecinatatea zonei comunitare de agrement a ansamblului.
- Imobile de birouri- cladiri pentru birouri.
- Alte servicii (posta, telecomunicatii, activitati bancare, politie, asistenta sociala, servicii ale administratiei publice locale)- spatii integrate unor constructii cu functii publice (comert, cladiri de birouri).
- Dotari si amenajari pentru agrement:
 - amenajari în vecinatatea locuintelor;
 - constructii si amenajari comunitare:
 - loc de agrement în zona centrala si în zona de est a ansamblului;
 - microrelief artificial cu un sistem de alei de promenada;
 - sala de sport, piscina acoperita, terenuri de sport, etc.
- Spatii de parcare:
 - spatii de parcare la nivelul solului;
 - spatii de parcare la nivelul subsolului.

• cu urmatoarele conditii:

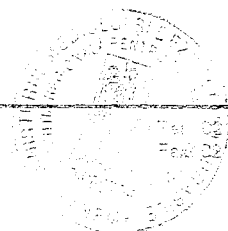
Se va limita impactul asupra factorilor de mediu prin respectarea urmatoarelor masuri:

1. Masuri pentru protejarea factorului de mediu „AER”

Principalele surse de emisii atmosferice rezultate ca urmare a implementarii planului sunt surse stationare de ardere asociate incalzirii spatiilor rezidentiale, comerciale si institutionale, precum si surse mobile (trafic rutier, spatii parcare).

Pentru limitarea emisiilor de poluanti în aerul atmosferic se vor lua urmatoarele masuri generale:

- realizarea lucrarilor de constructie cu asigurarea tuturor masurilor specifice de diminuare a impactului asupra factorilor de mediu;
- elaborarea si implementarea proiectelor privind dezvoltarea anumitor activitati în conditii de protectie a mediului;
- implementarea proiectelor numai dupa obtinerea acordurilor de mediu;
- prevederea de instalatii de evacuare mecanica a aerului poluat din spatiile de parcare subterane amenajate în locuintele colective.



2. Masuri pentru protejarea factorului de mediu „APA”

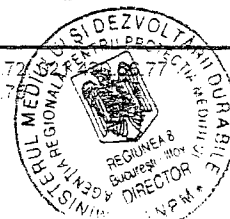
- asigurarea alimentarii cu apa potabila din reseaua publica de alimentare cu apa, ce va fi extinsa si pe amplasamentului PUZ , in cadrul proiectului „Alimentarea cu apa potabila si sistem de canalizare pentru zona rezidentiala din nordul Municipiului Bucuresti”, conform Acordului SC APA NOVA BUCURESTI SA nr. 28 din 09.01.2008;
- realizarea unei statii de clorinare si a unui laborator aferent acesteia, în vederea asigurarii controlului permanent al calitatii apei potabile;
- realizarea retelelor de canalizare pentru colectarea apei uzate menajere in sistem local de canalizare si evacuarea in reseaua de canalizare, ce va fi extinsa conform Acordului nr. 28/09.01.2008;
- realizarea unei statii de preepurare a apelor pluviale;
- apele pluviale preepurate vor fi evacuate prin pompare in canalul de desecare Cd 22 din Amenajarea Tamas-Corbeanca-Otopeni-Tunari, conform acordului ANIF RA nr. 4170 din 28.11.2008;
- indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere evacuate in canalizarea publica, se vor incadra in limitele impuse prin HG nr. 188/2002, Anexa 2 – NTPA 002/2002, modificata si completata cu HG nr. 352/2005;
- indicatorii de calitate ai apelor pluviale preepurate, evacuate in canalul de desecare Cd 22, se vor incadra in limitele impuse prin HG nr. 188/2002, Anexa 3 – NTPA 001/2002, modificata si completata cu HG nr. 352/2005.

3. Masuri pentru protejarea factorului de mediu „SOL, SUBSOL, APE SUBTERANE”

- limitarea perimetrelor construite la 65 % din suprafata amplasamentului;
- asigurarea colectarii si epurarii apelor pluviale de pe suprafetele arterelor de circulatie;
- realizarea retelelor de canalizare pentru apele uzate menajere si pentru apele pluviale în sistem divizor;
- realizarea infrastructurii necesare unei gestionari corespunzatoare a deseurilor municipale, inclusiv a celor periculoase de origine casnica, precum si pentru colectarea selectiva a deseurilor reciclabile.

4. Masuri pentru protejarea factorului de mediu „VEGETATIE SI ASEZARI UMANE”

- masuri tehnice si constructive pentru protejarea zonelor naturale limitrofe (împrejmuirea amplasamentului pe laturile limitrofe padurilor Tunari si Baneasa);
- realizarea de echipamente urbane care sa asigure protectia mediului;
- asigurarea de plantari de protectie;
- asigurarea relatiei zonei rezidentiale cu cadrul natural prin plantarea spatiilor dintre locuinte;
- realizarea arterelor perimetrare fara a se afecta zonele împadurite;



- limitarea suprafetelor destinate constructiei arterelor de circulatie la strictul necesar pentru asigurarea functionalitatii ansamblului;
- realizarea lucrarilor de constructie cu asigurarea tuturor masurilor specifice de diminuare a impactului asupra factorilor de mediu, asa cum sunt prezentate in cadrul obiectivelor PUZ pentru protectia mediului si sanatatii populatiei;
- plantarea de specii arboricole specifice zonei pentru a se asigura dezvoltarea corespunzatoare a acestora;
- implementarea unor programe educationale adresate locuitorilor ansamblului, cu privire la protejarea ecosistemelor forestiere din vecinatate si a spatiilor plantate din incinta ansamblului care pot constitui eventuale habitate ale pasarilor din zona;
- masuri tehnice si constructive privind amplasarea corespunzatoare fata de locuinte a echipamentelor edilitare care includ utilaje generatoare de zgomot si vibratii.

5. Monitorizarea efectelor semnificative ale implementarii planului

Programul de monitorizare a efectelor asupra mediului relevant pentru zona PUZ– Aleea Teisani-Padurea Pusnicu-Padurea Baneasa, este:

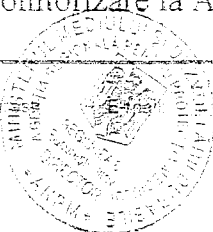
Factor/aspect de mediu	Indicatori monitorizati
Flora si fauna	<p>1. Modul de respectare a variantei optime cu privire la amplasarea constructiilor in raport cu limitele ariilor impadurite;</p> <p>2. Masuri tehnice si constructive pentru asigurarea unor conditii bune de dispersie a poluantilor in atmosfera (inaltimi cosuri, instalatii evacuare mecanica a poluantilor, etc.);</p> <p>3. Modul de realizare a cailor de acces in zona si a celor perimetrare in raport cu necesitatile de protejare a ecosistemelor forestiere limitrofe;</p> <p>4. Lungimile gardurilor de delimitare a ansamblului pe laturile limitrofe padurilor Tunari si Baneasa, in raport cu lungimile celor doua laturi ale amplasamentului;</p> <p>5. Masuri incluse in planul de management al deseurilor in legatura cu prevenirea eliminarii necontrolate a deseurilor in padure;</p> <p>6. Modul de respectare a propunerilor privind spatiile publice plantate, in special in ceea ce priveste realizarea legaturilor cu ariile impadurite existente;</p>



	7. Programe educationale adresate locuitorilor ansamblului, cu privire la protejarea ecosistemelor forestiere din vecinatate si a spatiilor plantate din incinta ansamblului care pot constitui eventuale habitate ale pasarilor din zona.
Populatia si sanatatea umana	<ol style="list-style-type: none"> 1. Modul de respectare a prevederilor planului cu privire la confortul locuintelor (in special al celor colective); 2. Tipuri si numar unitati de servicii dezvoltate in cadrul ansamblului; 3. Tipuri si numar facilitati de agrement dezvoltate in cadrul ansamblului; 4. Tipuri si numar facilitati educationale dezvoltate in cadrul ansamblului; 5. Modul de realizare a transportului in comun; 6. Echipamente edilitare realizate; 7. Modul de asigurare a utilitatilor in raport cu cerintele locuitorilor.
Apa	<ol style="list-style-type: none"> 1. Modul de asigurare a alimentarii cu apa potabila a locuintelor si a cladirilor publice (sursa, retele, numar locuinte/cladiri racordate la retea, debite asigurate in raport cu cerintele); 2. Volum apa de incendiu asigurata in raport cu necesitatile; 3. Parametrii de functionare a statiei de clorinare a apei potabile; 4. Indicatori de calitate a apei potabile; 5. Modul de asigurare a colectarii apelor uzate (retele, receptor, locuinte/cladiri racordate la retea, capacitate retele în raport cu necesarul); 6. Modul de asigurare a colectarii si epurarii apelor pluviale (retele, eficienta colectare, parametrii instalatiei de epurare, receptor); 7. Indicatori de calitate a apelor evacuate de la statia de epurare a apelor pluviale care sa permita evaluarea calitatii acestora în raport cu prevederile legale.
Solul	<ol style="list-style-type: none"> 1. Prevederi ale programului de management al deeurilor municipale, inclusiv al celor periculoase de origine casnica; 2. Elemente ale infrastructurii pentru colectarea selectiva a deeurilor realizate în cadrul ansamblului.

Aerul	<ol style="list-style-type: none"> 1. Combustibilii utilizati pentru încălzirea spatiilor; 2. Instalatii pentru evacuarea poluantilor care sa asigure dispersia optima acestora în atmosfera (instalatii de evacuare mecanica, înaltimi cosuri); 3. Concentratii de poluanti în emisiile de la sursele mai importante în raport cu valorile limita legale; 4. Concentratii de poluanti în aerul ambiental în raport cu valorile limita pentru protectia populatiei, vegetatiei, ecosistemelor.
Zgomotul	<ol style="list-style-type: none"> 1. Elemente privind amplasarea si amenajarea cailor de circulatie perimetrare si interioare în raport cu necesitatile privind protejarea receptorilor sensibili (populatie, constructii) la zgomot si vibratii; 2. Masuri constructive privind diminuarea la receptor a nivelurilor de zgomot; 3. Modul de asigurare a distantelor corespunzatoare ale locuintelor fata de sursele de zgomot si vibratii din exteriorul amplasamentului; 4. Masuri tehnice si constructive privind amplasarea corespunzatoare fata de locuinte a echipamentelor edilitare care includ utilaje generatoare de zgomot si vibratii; 5. Masuri operationale pentru limitarea nivelurilor de zgomot si vibratii generate de activitatile/sursele din cadrul ansamblului (reguli de circulatie, programe de întretinere preventiva a utilajelor din componenta echipamentelor edilitare: pompe, ventilatoare, etc.); 6. Niveluri de zgomot în raport cu valorile limita.
Peisajul	<ol style="list-style-type: none"> 1. Modul de respectare a prevederilor PUZ cu privire la distribuirea spatiilor plantate si a celor construite din interiorul amplasamentului ; 2. Modul de respectare a prevederilor PUZ cu privire la asigurarea integrarii ansamblului în peisajul zonei prin spatiile plantate; 3. Parametri specifici pentru caracterizarea starii enclavei verzi a padurii de salcâmi si de ploi; 4. Modul de respectare a prevederilor PUZ cu privire la amplasarea constructiilor cu regimuri diferite de înaltime si la estetica finisajelor exterioare.

Indeplinirea programului de monitorizare a efectelor asupra mediului este responsabilitatea titularului planului. Acesta este obligat sa depuna anual, pana la sfarsitul primului trimestru al anului ulterior realizarii monitorizarii, rezultatele programului de monitorizare la A.R.P.M. Bucuresti.



Emiterea Avizului de Mediu s-a facut avandu-se in vedere ca:

- problemele de mediu aparute ca urmare a implementarii PUZ– Aleea Teisani-Padurea Pusnicu-Padurea Baneasa au fost solutionate atat prin alegerea variantei optime a planului (integrarea obiectivelor PUZ in cadrul natural existent) cat si prin stabilirea programului de monitorizare a efectelor semnificative ale implementarii planului;
- stabilirea variantei optime s-a realizat in cadrul grupului de lucru cu consultarea autoritatilor publice interesate si pe baza punctelor de vedere asupra raportului de mediu;
- nu au existat comentarii din partea publicului interesat in legatura cu obiectivele prevazute de varianta finala a PUZ– Aleea Teisani-Padurea Pusnicu-Padurea Baneasa.

Documentatia care a stat la baza emiterii avizului de mediu contine:

- Notificare intocmita conform HG 1076/2004 si Prima versiuni a planului ;
- 2-anunturi in mass-media prin care se informeaza publicul interesat asupra depunerii solicitarii de emitere a avizului de mediu pentru plan;
- Raport de mediu pentru PUZ– Aleea Teisani-Padurea Pusnicu-Padurea Baneasa, elaboarar S.C. AMEC EARTH&ENVIRONMENTAL S.R.L.;
- Informarea publicului asupra disponibilizarii proiectului de plan si a finalizarii proiectului prin 2 anunturi repetate in mass-media;
- Informarea publicului asupra organizarii sedintei de dezbaterea publica in data de 19.12.2007, desfasurata la sediul S.C IMPACT DEVELOPER& CONTRACTOR S.A;
- Informarea publicului asupra deciziei de emitere a avizului de mediu prin afisare pe pagina de internet a ARPM Bucuresti si prin anunt in mass-media.
- Plan de incadrare a amplasamentului PUZ in teritoriul; Plan reglementari urbanistice-echipare edilitara; Plan situatia juridica a terenurilor cuprinse in teritoriul studiat; Plan coordonare retele.

si urmatoarele avize, adrese si puncte de vedere eliberate de alte autoritati:

- Aviz de urbanism nr.14/1/2/04.04.2007 emis de Primaria Municipiului Bucuresti, Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului;
- Certificat de urbanism nr. 4236/171/T35707 din 10.10.2007 emis de Primaria sector 1;
- Aviz de gospodarire a apelor nr. 1 - B din 15.01.2008 – emis de Administratia Nationala „Apele Romane” – Directia Apelor Arges-Vedea;
- Aviz CTE S.C. APA NOVA Bucuresti S.A. nr. 402 din 13.10.2006;
- Adresa nr. D/2490 din 06.07.2007 emisa de Ministerul Apararii- Statul Major General – UM 02515D Bucuresti;
- Acord de principiu nr. 82662 din 17.05.2007 emis de SRI- UM 0362 Bucuresti;

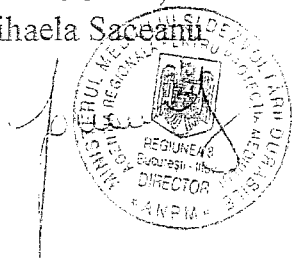


- Acord de principiu nr. P5/233/07.05.2007 emis de CN-Cai Ferate-CFR-SA Regionala CF Bucuresti;
- Acord de principiu nr. 539049 din 22.05.2007 emisa de MIRA;
- Acord de principiu nr. 43078/4526/17.05.2007 emis de S.C. DISTRIGAZ SUD S.A. BUCURESTI;
- Acordul de principiu nr. 203/04/07/01/100450 din 12.02.2007 emis de ROMTELECOM S.A.;
- Acord de principiu nr. 1952/15.08.2007 emis de Directia pentru Cultura Culte si Patrimoniu Cultural National a Municipiului Bucuresti.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toata perioada de valabilitate a **PLANUL URBANISTIC ZONAL- Aleea Teisani-Padurea Pusnicu-Padurea Baneasa**, daca nu intervin modificari ale acestuia.

Nerespectarea conditiilor prezentului aviz constituie contraventie si se pedepseste conform prevederilor legale in vigoare.

DIRECTOR EXECUTIV,
Chim. Simona Mihaela Saceanu



SEF SERVICIU AUTORIZARE SI
CONTROLUL CONFORMARII,
Ing. Roxana Costache

INTOCMIT,
Ing. Elena Garban



România

**MINISTERUL DEZVOLTĂRII,
LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI
LOCUIŢELOR
Direcția Generală Dezvoltare
Teritorială**

Nr.73.998/DGDT/08.04.2008

București, bd. Dinicu Golescu nr. 38 , sector 1
Telefon/fax : 0372.114.521

Către,

S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
Oras Voluntari, șos. Pipera – Tunari nr. 4C

AVIZ nr. 56 / 2008

Denumire: „P.U.Z. – Locuințe, birouri, comerț, alimentație publică, expo, școli, grădinițe biserică, parcuri, grădini, gospodărie comunală – Aleea TEIȘANI (Tarla nr. 468) - PĂDUREA PUSTNICU – PĂDUREA BĂNEASA” sector 1, București
Proiectant: S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.
Beneficiar: B.I.A. Arh. CONSTANTIN DOBRE

Constatând că documentația a fost elaborată în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată cu Legea nr. 289/2006.

Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism,

Ordinului Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 91/1991 privind procedura de autorizare și conținutul documentațiilor prevăzute de Legea 50/ 1991 cu modificările ulterioare și normele metodologice de aplicare nr.1430/2005,

Ordinului comun M.L.P.T.L. nr. 6/ 2003 și MAP nr.139/2003

Lucrarea a fost prezentată în ședința C.A.T.U.A.T. din data de 13.03.2008

Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor

emite următorul

AVIZ

„P.U.Z. – Locuințe, birouri, comerț, alimentație publică, expo, școli, grădinițe, biserică, parcuri, grădini, gospodărie comunală – Aleea TEIȘANI (Tarla nr. 468) - PĂDUREA PUSTNICU – PĂDUREA BĂNEASA” sector 1, București - cu condițiile pe verso

DIRECTOR GENERAL

Gheorghe PĂTRAȘCU



Înainte de aprobarea documentației de către Consiliul local, acesta are obligația de a verifica modul în care au fost preluate în documentație condițiile impuse prin avize.



Nr. 17044 / 971 din

21.08.2007

S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

Voluntari, Șoseaua Pipera Tunari nr.4C, județul Ilfov

Spre **1. AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BUCUREȘTI BANEASA AUREL VLAICU**
știință: **2. R.A. ROMATSA**

În baza prevederilor Hotărârii Guvernului României nr.29/1997 privind Codul Aerian al României, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 4.13 din Hotărârea Guvernului României nr. 405/1993, Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ DE PRINCIPIU

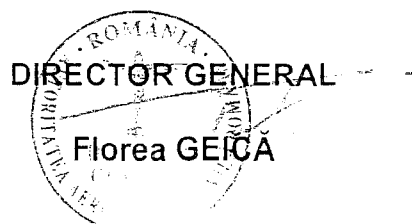
pentru realizarea obiectivului „**PUZ – Cartier locuințe și sedii birouri**”, cu anexele aferente pe terenul dintre str. Drum Pădurea Pustnicu - Șoseaua de Centura – Aleea Teisani, sector 1, **București**. Amplasamentul lotului este situat la 3379 m nord față de axului pistei Aeroportului Internațional București Băneasa Aurel Vlaicu și la 617 m vest față de pragul 07 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 91,83 m.

La elaborarea proiectului tehnic de execuție se va tine seama de următoarele:

1. Respectarea destinației obiectivului și a amplasamentului construcțiilor precizat în documentația prezentată;
2. **Respectarea înălțimii maxime a clădirilor de 44 m, respectiv cota absolută maximă de 135,83 m** (91,83 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 44 m înălțimea maximă a construcțiilor);
3. Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de A.A.C.R.;
4. Realizarea obiectivului în conformitate cu prevederile legislației naționale în vigoare și ale reglementarilor aeronautice aplicabile.

În conformitate cu **RACR-CADT – Condiții de avizare a documentațiilor tehnice pentru obiectivele aflate în zone cu servituți aeronautice civile**, ediția 02/2003, aprobată prin OMTCT nr. 118/20.08.2003, pentru construirea obiectivului va fi solicitat avizul definitiv al A.A.C.R.

PREZENTUL DOCUMENT ARE CARACTER INFORMATIV SI NU POATE FI FOLOSIT CA AVIZ DEFINITIV AL A.A.C.R.



**DIRECTIA URBANISM SI AMENAJAREA
TERITORIULUI**

etaj: 2, cam. 203

tel.: 305 55 68; 305 55 00 int. 1203

fax: 305 55 68

e-mail: urbanism@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

Primăria Municipiului București

COMISIA DE COORDONARE

Nr. 610108/9.03.2007

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 10 / 09.03.2007 al sesiunii

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 12: GEORGESCU MIHAELA CONSTANTA pentru Impact Developer & Contractor SA cu sediul în București, b-dul Expoziției nr. 1, prezintă spre avizare documentația de preordonare a P.U.D -ului: "DRUMUL PADUREA PUSTICU / SOSEAUA DE CENTURA / ALEEA TEISANI – TARLA 468 SECTOR 1", împreună cu avizele scrise ale întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 433/1996, se avizează favorabil din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de preordonare menționat mai sus cu condițiile:

- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație;
- se va respecta planul de preordonare anexat avizului.

PREȘEDINTE – COMISIE,


ALEXANDRU DUMITRU RADU

**ARHITECT ȘEF ADJUNCT AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

arh. LIVIU DOBRE



SECRETAR – COMISIE,

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN



REPREZENTANT

DUAT-COMISIE,

ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-21-03/6

NOTA: CGMB va delibera asupra oportunitatii preluarii rețelelor edilitare propuse in zona;



Primăria Municipiului București

Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România
Tel : 305 55 35 ; Fax : 305 55 72; tel.centrală : 305 55 00, int. 1150
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

DIRECȚIA TRANSPORTURI, DRUMURI ȘI SISTEMATIZAREA CIRCULAȚIEI

Nr. 5821 /02.04.08.....

715829

Mar2712

Către

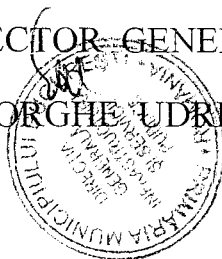
S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 27.03.2008 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.Z. ansamblu rezidențial Greenfield – tarla 468 – Aleea Teișani – Pădurea Pustnicu – Pădurea Băneasa, sector 1”, conform planului anexat, cu asigurarea unui număr de locuri de parcare în incintă, în conformitate cu H.C.G.M.B. nr.66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, faza P.A.C.

DIRECTOR GENERAL

GHEORGHE UDRIȘTE





Direcția Generală Management Logistic și Administrativ

Către

S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.

Voluntari, Șos. Pipera -Tunari nr. 4C, Centrul de Afaceri Construdava, et. 6-7, județul Ilfov

La adresa dumneavoastră referitoare la documentația tehnică „Plan Urbanistic Zonal Modificator – Ansamblu rezidențial GREENFIELD”. Obiect: locuințe, birouri, comerț, servicii, instituții, spații verzi. Amplasament: municipiul București, zona cuprinsă între Pădurea Băneasa, Pădurea Tunari, Aleea Teișani, sector 1, vă comunicăm avizul de principiu în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 și precizările aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului de Interne nr.3422/1995.

Prezentul aviz fost eliberat în baza Avizului de Urbanism nr. 6/1/10 din 20.02.2008 emis de Primăria Municipiului București-Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană și este valabil numai însoțit de planul de situație vizat de noi spre neschimbare.

Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră; regimul armelor, munițiilor, substanțelor toxice periculoase; prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.

Nerespectarea documentației conduce la anularea avizului dat de unitatea noastră.

DIRECTOR GENERAL



NESECRET

Telefon/Fax:3151248;311.08.07 Fax: 313.13.76;312.44.21.
e-mail:dgmla_secretariat@mira.gov.ro
RO-București, str. Eforie nr. 3 sector 5

R O M A N I A
MINISTERUL APĂRĂRII
-- Statul Major General --
Nr. D/2269
din 14.03.2008
București

NESECRET
Exemplar nr. 1

C ă t r e,
S.C. "IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR" S.A.
VOLUNTARI

La C.U. nr. 4236/171/T/35707 din 10.10.2007;

În baza prevederilor art. 56, alin. 1, din **Legea nr. 350/2001**, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a **Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995**, Statul Major General **RECONFIRMĂ** avizul nr. D/2490 din 06.07.2007. privind **PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață de **583.700,00 mp**, situat în intravilanul municipiului **București**, str. **Aleea Teișani/Șoseaua de Centură/Drum Pădurea Pustnicu**, sectorul **1**, conform documentației de urbanism trimise, în vederea realizării obiectivului "**Ansamblu Rezidențial GREENFIELD (locuințe, birouri, comerț, alimentație publică, expo, școli, grădinițe, biserică, parcuri, grădini, gospodărie comunală)**".

*Avizul este condiționat de:

-- respectarea cu strictețe a **limitelor amplasamentelor**, propuse și stipulate în **Planșa cu reglementări urbanistice**, scara **1:1.000**, precum și a **zonelor funcționale** precizate în documentație;

-- neafectarea, sub nicio formă, a **activităților militare**, a **terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor**, de orice fel, aflate în administrarea **Ministerului Apărării**.

* Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului și răspunderea juridică și materială a beneficiarului.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major General, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteti documentația tehnică (P.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile H.G. nr. 62 din 07.02.1996.

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515"D" BUCUREȘTI
General de flotilă aeriană

ROMÂNIA
SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII
U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 92.917 din 20.03.2008

Ex. nr. /

Către

S.C. “IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR” S.A.
*- Voluntari, șos. Pipera – Tunari nr. 4C, Centrul de Afaceri
Construdava, et. 6, 7, județul Ilfov -*

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 92.917 din 11.03.2008, referitoare la “Plan Urbanistic Zonal” pentru amplasamentul din municipiul București, Drumul Pădurea Pustnicu / Șoseaua de Centură / Aleea Teișani, sector 1, potrivit datelor și duratei de valabilitate prevăzute în Certificatul de Urbanism nr. 4236/171/T/35707 din 10.10.2007, eliberat de Primăria Sectorului 1, vă comunicăm că, în conformitate cu prevederile art. 56, alin.1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

Nerespectarea documentației conduce la anularea avizului dat de instituția noastră.

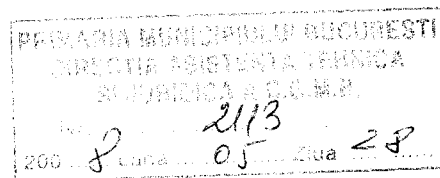
Vă restituim alăturat documentația.

ȘEFUL UNITĂȚII,



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr. DUAT/2620/29.05.2008



CATRE,

DIRECTIA ASISTENTA TEHNICA SI JURIDICA A C.G.M.B.

Referitor la adresa Dvs. nr. 1960/1960/19.05.2008 inregistrata la D.G.D.I.P.U.-D.U.A.T. sub nr. 2620/19.05.2008, privind sesizarea prealabila a petentului Crisan Ioan Ovidiu asupra documentatiei de urbanism ” Modificare PUZ – Aleea Teisani (Tarla nr. 468) – Padurea Pustnicu-Padurea Baneasa, sector 1 ”, precizam urmatoarele:

- Aceasta a fost analizata in sedinta de dezbatere publica organizata de Directia Dvs. in data de 16.05.2008;

- Fata de obiectiile d-lui Crisan Ioan Ovidiu privind retragerea edificabilelor fata de limita de proprietate, facem mentiunea ca in Planul de Reglementari urbanistice, vizat spre neschimbare, parte integranta a documentatiei de urbanism, retragerea impusa pe tot conturul edificabilului este de H/2 (solutie adoptata de ambele parti, respectiv reprezentantii IMPACT DEVELOPER&CONTRACTOR SA si petentul Crisan Ioan Ovidiu, conform Procesului Verbal).

Multumim pentru colaborare,

Sef serviciu,
ing. Ioana Balaurea

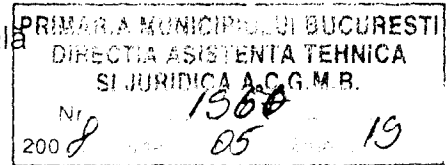
Arhitect Sef al Municipiului Bucuresti
Arh. Adrian Bold

*- Comuna de Urbanism
- Presedinte de comisie
- M. Haiduc
- 1 aviz - 19.05.2008*

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Secretar General

Direcția Asistență Tehnică și Juridică a CGMB

Serviciul Transparență Decizională



Către,

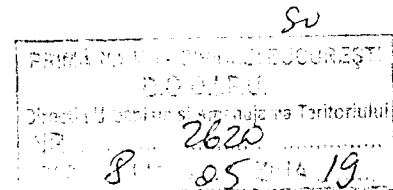
Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Domnului Arhitect Șef Adrian Bold

Prin prezenta vă returnăm proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Modificare PUZ – Aleea Teișani (Tarla nr. 468) – Pădurea Pusnicu – Pădurea Băneasa, sector 1, cu rugămintea de a reanaliza având în vedere sesizarea domnului Crișan Ioan Ovidiu, analizată în cadrul ședinței de dezbatere publică din data de 16.05.2008, organizată în temeiul art. 7 din Legea 52/2003.

Anexăm prezentei procesul-verbal al ședinței de dezbatere publică organizată de Direcția Asistență Tehnică și Juridică a C.G.M.B.

Cu respect,



DIRECTOR EXECUTIV
GEORGIANA ZAMFIR



Șef Serviciu
Gabi Florea

Întocmit.
Perșunaru M.
16.05.2008

Proces-verbal
încheiat în ședința de dezbatere publică organizată de Direcția
Asistență Tehnică și Juridică a Consiliului General al Municipiului
București, în temeiul Legii 52/2003 în data de 16 mai 2008,
orele 11,00

Ședința a avut loc la sediul Primăriei Municipiului București din B-dul. Regina Elisabeta nr.47, sector 5 ,etaj II, camera 253, , la care au participat: Victor Manea – Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Niță Liviu Maris – reprezentant IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A., Trif Aurelia Georgeta – reprezentant IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A., Georgescu Mihaela – reprezentant IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A., Pîrvu Florentina – reprezentant IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A., Prof. Arhitect Dobre Constantin - BIA ARH. CONSTANTIN DOBRE, Crișan Ioan Ovidiu - contestatar, Crișan Daniela - contestatar.

Domnul Crișan Ion a solicitat ca la UTR2F, extrema vestică, să fie specificat H/2.

Solicitarea domnului Crișan Ion a fost acceptată și de beneficiarii PUZ – Modificare PUZ – Aleea Teișani (Tarla nr. 468) – Pădurea Pusnicu – Pădurea Băneasa.

Domnul Victor Manea susține că se menține Regulamentul de Urbanism unde este specificat H/2.

Participanții la ședință au fost de accord ca de jur împrejurul limitei proprietății domnului Crișan Ioan Ovidiu se va impune un regim, care să respecte H/2, conform celor menționate în Planul de Reglementări Urbanistice.



Șef Serviciu
Gabi Florea

Întocmit,
Perșunaru M.
16.05.2008

